ISSN: 1984-8781 - Anais XVIII ENANPUR 2019. Código verificador: **dwyXz73wNinL** verificar autenticidade em: http://anpur.org.br/xviiienanpur/anais

Áreas de Urbanização Especial: As possibilidade e os entraves na implementação de novos instrumentos de planejamento urbano em Florianópolis, SC

Autores:
Marina Toneli Siqueira - UFSC - marina.siqueira@ufsc.br
Carolina Silva e Lima Schleder - UFSC - carolinaslschleder@gmail.com
Isabella Magnanti - UFSC - isamagnanti@hotmail.com

Resumo:

Inseridas nos debates consolidados pelo Estatuto da Cidade e que buscam a conjugação entre interesses públicos e privados no planejamento urbano, as Áreas de Urbanização Especial (AUEs) são um tipo de zoneamento previsto no Plano Diretor de Florianópolis de 2014 no qual a intenção de preservação ambiental alia-se ao adensamento e à criação de novas centralidades. Em uma cidade polinucleada, com forte atividade turística e diversos ecossistemas frágeis, as AUEs apresentam grande potencial para o desenvolvimento urbano de Florianópolis. A partir da análise do Plano Diretor e do levantamento de dados quantitativos e qualitativos, o presente trabalho aponta dificuldades na formulação e aplicação deste zoneamento. Enquanto a legislação traz poucas definições sobre os benefícios e as contrapartidas esperadas, o número de AUEs indicadas e suas localizações demonstram a dificuldade de equacionar os interesses presentes, configurando-se atualmente como áreas “congeladas” e com futuro incerto.

ÁREAS DE URBANIZAÇÃO ESPECIAL

As possibilidades e os entraves na implementação de novos instrumentos de planejamento urbano em Florianópolis, SC

INTRODUÇÃO

Em 2014 foi aprovado um novo plano diretor para a capital catarinense. Passados dezessete anos de vigência do plano anterior, a nova lei de planejamento urbano de Florianópolis precisará lidar com um contexto socioespacial que foi drasticamente alterado nas últimas décadas pelo crescimento populacional, aumento da atividade turística, e ocupação desordenada de um território ambientalmente rico e socialmente desigual. Como primeiro esforço de planejamento local após a aprovação do Estatuto da Cidade, o plano introduz os princípios da função social da cidade e de sua gestão democrática, que antes possuíam pouca ou quase nenhuma representatividade local. O caso de Florianópolis, entretanto, não difere de tantos outros municípios no país nos quais a esperança da aprovação de um novo quadro normativo com instrumentos sensíveis aos contextos locais, do estabelecimento e fortalecimento de instituições de planejamento urbano, e da participação popular enfrentam as dificuldades da realidade da política urbana brasileira. Esse trabalho explora o caso específico das Áreas de Urbanização Especial e suas potencialidades para o desenvolvimento urbano de Florianópolis.

Áreas de Urbanização Especial (AUEs) estão previstas no zoneamento da Lei 482 de 2014 como forma de aliar a preservação ambiental, a urbanização social e a formação de novas centralidades. Em uma cidade com grande parte de sua área regulada como ocupação limitada e um histórico de desenvolvimento polinucleado, o novo plano procura enfrentar os problemas de mobilidade, degradação ambiental e dependência funcional do centro da cidade. Para tanto, propõe o adensamento de porções do território para a preservação do restante, estimulando usos mistos e humanizados. Ainda, prevendo estímulos para a implantação de projetos de interesse social, essas novas zonas buscam equacionar a desigualdade social crescente em Florianópolis. Essa complexidade de interesses presentes nas AUEs, entretanto, parecem estar longe de serem resolvidos no formato do zoneamento vigente.

O presente trabalho demonstra que, após um longo e conflituoso processo que foi judicializado pelo Ministério Público devido à falta de participação popular, a Lei 482 de 2014 possui partes contraditórias e instrumentos pouco definidos. Esse é justamente o caso das AUEs que, embora teoricamente demonstre a intenção de enfrentar a realidade territorial de Florianópolis, não possui uma definição clara de como terão seus ambiciosos objetivos

efetivados, indicando a necessidade da elaboração de projetos específicos. Nesse sentido, existe a possibilidade de implantação de operações urbanas consorciadas nessas localizações. Este instrumento de parceria público-privada previsto pelo Estatuto da Cidade, entretanto, tem alcançado resultados polêmicos em suas experiências mais conhecidas em outras cidades brasileiras e levanta mais dúvidas com relação ao futuro das AUEs.

Utilizando-se da análise do texto normativo, de seu processo de desenvolvimento e do levantamento de dados quantitativos e qualitativos acerca das AUEs previstas em Florianópolis, o presente trabalho procura ter uma visão nuançada sobre os potenciais e os limites dos planos diretores e dos instrumentos de planejamento urbano introduzidos nas cidades brasileiras após a aprovação do Estatuto da Cidade. Na primeira seção, a cidade de Florianópolis é apresentada e contextualizada no histórico do planejamento urbano brasileiro. A segunda seção expõe o processo polêmico de desenvolvimento do plano diretor de 2014 e conceitua as AUEs. Para tanto, é utilizado o texto da Lei 482 de 2014, mapeadas as áreas zoneadas como AUEs e levantadas as suas principais características, demonstrando contradições e falta de clareza com relação ao seus objetivos. Por fim, na terceira seção, é utilizado o caso da AUE prevista para o Distrito do Ribeirão da Ilha para demonstrar como o equilíbrio entre interesses privados, melhorias estruturais, preservação ambiental, patrimônio histórico e urbanização social necessitam do detalhamento de um projeto urbano específico para a área. Como conclusão, é possível indagar se os objetivos propostos para as AUEs irão sair do papel ao depender de mais um ciclo de planejamento urbano em uma cidade que já é cenário de insegurança e disputa entre os agentes da política urbana local.

BUSCANDO UM SENTIDO PARA AS AUES: UMA CIDADE POLINUCLEADA E RICA AMBIENTALMENTE

A Lei Federal 10.257 de 2001, conhecida como Estatuto da Cidade, e a política urbana que emerge a partir do mesmo consolidam a preocupação com a produção do espaço nas cidades brasileiras. Analisar a história do planejamento urbano no país é muito diverso daquilo que é efetivamente concretizado (Maricato, 2000; Villaça, 2004). Entre planos que não eram implementados e nem mesmo representavam a realidade urbana local, já que pareciam mais espelhar o contexto de países centrais do que a condição de semiperiferia do capitalismo, a verdadeira cidade brasileira era desconhecida. Portanto, atuar na realidade urbana local significa ter que buscar as teorias e os instrumentos que lidem com a ausência e/ou deficiência de infraestrutura, desigualdade e exclusão socioespacial, degradação de áreas ambientalmente sensíveis ou historicamente relevantes, bem como as irregularidades nos usos e ocupação do solo que atingem todas as faixas de renda. Se a partir de 2001 uma nova agenda para a política urbana é consolidada normativamente na escala federal, o resultado nos municípios e na sua realidade socioespacial, entretanto, ainda é muito diverso e desigual.

Por um lado, é inegável que a promulgação do Estatuto da Cidade vem tendo um efeito direto no planejamento urbano ao expandir o debate sobre o direito à cidade e ao formalizar instrumentos que podem colocar em prática os princípios constitucionais da função social da cidade e da propriedade, como o funcionamento do imposto progressivo no tempo e as Zonas Especiais de Interesse Social (Bassul, 2002; Maricato, 2000). Por outro lado, a primeira geração de planos diretores produzidas localmente demonstra dificuldades na compreensão desses

instrumentos e de sua implementação, bem como dos princípios da gestão e planejamento democrático das cidades (Santos Jr. e Montandon, 2011). Para o presente trabalho, interessa em especial aqueles instrumentos que procuram induzir proprietários e agentes imobiliários, negociando interesses públicos e privados em uma agenda de benefícios para a cidade como um todo. É nesse sentido que serão analisadas as Áreas de Urbanização Especial (AUEs) e o seu potencial para o desenvolvimento urbano de Florianópolis.

Áreas de Urbanização Especial (AUEs) são um tipo de zoneamento previsto no Plano Diretor de Florianópolis de 2014. De acordo com a Lei Municipal 482/2014, em seu artigo 42, elas são "*grandes áreas urbanizáveis a partir de projeto amplo, que reserva setor predominante para preservação ambiental e adensa a área remanescente, criando novas centralidades caracterizadas pela mescla de funções e espaços humanizados*" (PMF, 2014). Essa definição normativa expõe duas características fundamentais da cidade de Florianópolis que seu planejamento urbano atual pretende abarcar: a sua riqueza ambiental e a sua formação polinucleada.

Florianópolis, capital de Santa Catarina, está localizada no litoral do estado e possui o seu território dividido entre uma parte continental e outra insular. Com aproximadamente 42 praias, a sua costa é bastante recortada, com enseadas, baías, costões, pontas e lagoas. Embora com algumas planícies, a ilha é cortada por cristas montanhosas com morros de altitude acima dos 100 metros e diversas áreas consideradas de alta declividade. Dunas, manguezais, restingas e áreas alagáveis, entre outros, completam os diferentes ecossistemas que fazem com que a cidade seja conhecida por suas belezas naturais. Essa riqueza dos seus ecossistemas, por outro lado, faz com que boa parte do seu território seja considerado área de preservação permanente ou de ocupação limitada, restringindo as áreas passíveis de urbanização. Ainda, essa configuração natural influenciou diretamente na formação de uma cidade polinucleada.

Fundada na sua porção insular e primeiro ocupada militarmente para a defesa do território meridional brasileiro, Florianópolis possui um processo de ocupação lento e disperso (Veiga, 1993). O núcleo principal da Vila de Desterro desenvolveu-se a partir da atividade portuária, sendo a sua baía de águas calmas considerada um dos principais pontos de parada dos barcos na rota para o Rio da Prata. O resto da ilha, entretanto, continuava praticamente desocupado até meados do século XVIII, quando a coroa portuguesa passou a promover a imigração de casais provenientes das Ilhas dos Açores. Recebendo estímulos fundiários e alguns equipamentos, esses novos moradores primeiro irão se estabelecer próximos à vila-sede e em caminhos que circundam o maciço central da cidade. A partir daí, a interiorização da ocupação significava a busca por terras férteis e pontos de fácil acesso, utilizando-se de caminhos existentes e da navegação marítima. Nessas "boas" localizações foram estabelecidas freguesias tanto em áreas rurais, quanto litorâneas, fundando comunidades praticamente autônomas. Não obstante, as freguesias mais prósperas eram aquelas que possuíam trapiches, ancoradouros e/ou maior proximidade à vila-sede, como a freguesia de Nossa Senhora das Necessidades e Santo Antônio de Lisboa e a freguesia de Nossa Senhora da Lapa do Ribeirão.

O sistema de ocupação era claramente dominado pela Vila de Desterro como centralidade política, comercial e religiosa, além de possuir o maior número de habitantes da ilha (Peluso Junior, 1991). Nas sedes das freguesias, a configuração da praça com a igreja em uma de suas extremidades copiava a mesma ocupação de Desterro, embora nesses casos de

menor porte. A partir das mesmas, caminhos gerais levavam ao interior da ilha e às propriedades privadas, conformando traçados mais orgânicos e sem tanto controle formal. Ainda, em contraste com a colonização portuguesa em outras regiões do país, baseada no grande latifúndio para exportação, a ocupação açoriana na Ilha de Santa Catarina foi caracterizada pela mão de obra familiar e pequenas propriedades. Os lotes eram demarcados pela sua testada, com limites perpendiculares a um caminho, a uma lagoa ou ao mar. No fundo desses lotes, existiam áreas comunais, destinadas ao uso coletivo (Campos, 1991; Reis, 2002). Com limites bastante imprecisos, esses espaços eram um suplemento da propriedade privada, para a pastagem do gado, corte de lenha e fontes de água, entre outros. Esse padrão de parcelamento do solo e o sistema polinucleado, com baixa conectividade e isolamento espacial, são aspectos ainda visíveis na Florianópolis contemporânea, mesmo com a ação do planejamento urbano tendo iniciado na cidade já na década de 1950.

O primeiro plano diretor de Florianópolis foi aprovado em 1955 e trazia o que havia de mais atualizado no urbanismo daquele momento, adotando os cânones racionalistas e progressistas do modernismo (Rizzo, 1993). O plano realizava uma revisão histórica, um diagnóstico dos problemas da cidade e um projeto para a sua planificação (Paiva, Ribeiro, Graeff, 1952). Objetivando retirar a cidade do "atraso", o plano previu um porto na área continental, um centro universitário e o desenvolvimento da atividade turística. O principal eixo de desenvolvimento ainda estava na antiga vila-sede, em uma via expressa que conectava o continente e a península central, onde estaria localizado um centro de governo em estilo modernista. A sua implantação, entretanto, foi bastante limitada, restando majoritariamente aquelas intervenções de caráter rodoviário enquanto seu zoneamento foi bastante alterado ao longo do tempo (Pereira, 2000).

Assim como o plano anterior, o esforço de planejamento urbano da cidade na década de 1970 focava majoritariamente na porção central da cidade. Nesse caso, o Plano de Desenvolvimento Integrado da Área Metropolitana de Florianópolis (Lei 1440/76) procurava o desenvolvimento da capital como forma de polarizar e integrar todo o estado de Santa Catarina (Rizzo, 1993). Dessa forma, propunha-se a criação de um centro administrativo, institucional e financeiro da área metropolitana na Baía Sul no distrito central e se estimulava a atividade turística, abarcando o território das freguesias na orla leste da ilha, em especial na antiga freguesia de Nossa Senhora da Conceição da Lagoa. Mais uma vez, a maior contribuição do plano foi as intervenções viárias, acessando o interior da ilha e conectando a cidade com o resto do país através de rodovias estaduais e federais.

Durante as décadas de 1960 e 1970, portanto, foram construídas vias ligando os balneários norte e leste da ilha, pontes e rodovias de conexão ilha-continente e a emblemática avenida de contorno norte, a Avenida Beiramar Norte (Sugai, 1994). Além disso, a construção do campus da Universidade Federal de Santa Catarina, bem como de outros órgãos públicos, em área ainda bastante desabitada e de ocupação rural, impulsionou o crescimento do núcleo central da cidade em direção à antiga Freguesia da Nossa Senhora da Trindade. Finalmente, a partir da década de 1970, e em especial durante os anos 1980, aumentaram os empreendimentos imobiliários, em especial de caráter turístico nas regiões norte e nordeste da ilha ao mesmo tempo em que o próprio Estado investia em infraestrutura e serviços nessas áreas, impulsionando a ocupação e exploração dos atributos naturais da cidade.

Não é à toa, portanto, que nas próximas décadas são aprovados planos fragmentados para a cidade de Florianópolis. A Lei da Trindade (Lei Municipal 1.851/82) e o Plano Diretor

dos Balneários (Lei Municipal 2.193/85) tratam da expansão da ocupação da ilha, enquanto esse último dava incentivos aos empreendimentos turísticos (Reis, 2002). Por outro lado, em 1997 foi aprovado o Plano Diretor de Florianópolis (Lei Municipal 01/97). Enfocando ainda muito dos seus investimentos no Distrito Sede, esse planejamento reforça o contraste entre núcleo central e balneários enquanto não prevê mais a integração metropolitana há muito concebida, mas pouco investida. Ainda, o plano de 1997, que passou a vigorar em 1998, foi bastante criticado pela sua permissividade à verticalização, falta de previsão de equipamentos, infraestrutura e serviços básicos, e abstenção em relação à sustentabilidade ambiental, mesmo em um território com ecossistemas tão frágeis, como já mencionado. Enquanto isso, os impactos negativos do crescimento acelerado da cidade são sentidos na ocupação desordenada, na falta de conexão entre bairros e aumento dos problemas de mobilidade, na degradação do meio ambiente e na desigualdade socioespacial. Em 2006, no último ano do prazo dado pelo Estatuto da Cidade para elaboração e adequação dos planos diretores municipais, iniciou-se um novo processo de planejamento urbano que pretende lidar com esses aspectos fundamentais da formação de Florianópolis.

O PLANO DIRETOR DE 2014 E AS AUES: FINALMENTE UM PLANO PARA A CIDADE COMO UM TODO?

Observando o material disponibilizado pelo Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis (IPUF) sobre a elaboração do Plano Diretor do Município de Florianópolis de 2014 (PDMF), é possível perceber uma inversão na interpretação sobre a estrutura polinucleada da cidade. Ao invés de buscar a integração do território majoritariamente a partir de grandes obras viárias, como em planos anteriores, o novo objetivo traçado é estimular a formação de novas centralidades e diminuir a dependência do Distrito Sede. É nesse sentido que é possível compreender a formulação das AUEs e sua importância para o desenvolvimento da cidade.

O PDMF de 2014 é o primeiro plano diretor desenvolvido para Florianópolis após a aprovação do Estatuto da Cidade, a legislação federal que regula o planejamento urbano brasileiro e detalha os instrumentos para a efetivação dos artigos constitucionais da função social da cidade e da regularização fundiária. Buscando a sua adequação ao mesmo e, em especial à imposição da elaboração de planos diretores para municípios com mais de 20 mil habitantes em um prazo de cinco anos, a Prefeitura de Florianópolis (PMF) inicia o processo de elaboração Lei 482 de 2014 somente em 2006. Neste mesmo ano, ocorreu a definição do Núcleo Gestor, órgão colegiado de caráter consultivo e deliberativo, composto por representantes da sociedade civil e do poder público com a função de acompanhar a elaboração do plano e garantir a participação popular. Foram criados também os Núcleos Distritais que puderam levantar e apontar as principais demandas dos 12 distritos da cidade, em especial através da atuação das associações de bairro locais. É importante ressaltar que essas associações, embora algumas com maior intensidade do que outras, têm um histórico de forte atuação no desenvolvimento da política urbana em Florianópolis, inclusive com casos de propostas alternativas ao planejamento oficial da cidade tendo sido elaboradas a partir de

iniciativas próprias[1]. Embora com algumas críticas com relação à organização, o processo de participação com atividades locais foi continuado até 2008, culminando na formulação de diretrizes comunitárias. Porém, tanto o núcleo gestor, quanto os núcleos distritais foram desmantelados no ano seguinte, quando uma empresa estrangeira foi contratada para finalizar a produção do PDMF, que prosseguiu sem participação popular direta, apesar da afirmação da Prefeitura de que as diretrizes comunitárias seriam mantidas. A população foi novamente incluída na elaboração do plano em 2009 mas, de acordo com Saboya, as sugestões não foram discutidas e/ou deliberadas conjuntamente ao longo desse período, já que "*os técnicos no máximo rebatiam um ou outro argumento com colocações imprecisas, e não havia nenhum procedimento para aprofundamento dos pontos de vista*" (SABOYA, 2010).

Finalmente, o anteprojeto do PDMF foi apresentado pela Prefeitura e levado à Câmara de Vereadores para aprovação em 2010. Porém, devido às manifestações de desacordo da população com relação ao seu processo de elaboração, a tramitação foi estagnada. O plano foi retomado apenas em 2012, com a eleição de um novo governo e a contratação de uma nova equipe para coordenar o processo junto ao IPUF, reformulando o plano em quase toda a sua integridade. Em 2013, uma nova gestão à frente da prefeitura tentou cumprir a promessa de campanha e aprovar o novo plano diretor, seguindo com o projeto de lei para ser discutido na Câmara de Vereadores. Após a judicialização do processo com uma ação civil do Ministério Público Federal e de ainda serem negociadas mais de 600 emendas, a Lei 482 é aprovada em janeiro de 2014 com 305 emendas ao texto original. O processo, entretanto, não se encerrou aí, já que a falta de participação popular gerou mais uma ação do Ministério Público Federal e a obrigatoriedade da continuidade do ciclo de planejamento urbano com a elaboração de novas audiências públicas. Em meio às novas atividades e após a elaboração de quatro novas minutas para a lei, em 2017 e após novo recurso da Prefeitura tem-se a determinação do Supremo Tribunal de Justiça de que o plano vigente para Florianópolis é aquele aprovado há três anos em meio a grande instabilidade política e jurídica (GONÇALVES, CHAVES e SIQUEIRA, 2017).

O processo tumultuado e emergencial da aprovação do Plano Diretor de 2014 fica claro no seu texto de lei, em especial no que diz respeito às Áreas de Urbanização Especial (AUEs), objeto de estudos do presente trabalho. Como mencionado anteriormente, as AUEs são definidas como "*grandes áreas urbanizáveis a partir de projeto amplo, que reserva setor predominante para preservação ambiental e adensa a área remanescente, criando novas centralidades caracterizadas pela mescla de funções e espaços humanizados*" (PMF, 2014). As AUEs são consideradas um zoneamento pertencente às Macro Áreas de Transição que, conforme sua denominação, almejam criar uma zona de transição entre a cidade consolidada e as áreas não urbanizadas, protegendo estas, estimulando usos de baixa densidade, e visando uma reserva para futura expansão urbana. Dessa forma, as AUEs estão próximas tanto de regiões com certo grau de urbanização - necessário para a criação de novas centralidades -, quanto de partes da cidade ainda pouco ocupadas e que necessitam de diretrizes para o seu desenvolvimento. Ademais, fica confirmado o caráter da AUE que, ao mesmo tempo em que prioriza a preservação ambiental de partes do território, possibilita a concentração de usos em seu restante.

[1] Esse é o caso da comunidade do Campeche que, a partir da mobilização de moradores e usuários, elaborou um plano alternativo ao Plano Diretor de 1997 para o bairro (Rizzo, 2013).

As contradições começam a se evidenciar quando as AUEs aparecem novamente no texto da lei como um tipo de Área Especial de Intervenção Urbanística (AEIU), que pelo plano diretor são consideradas áreas a serem sobrepostas ao zoneamento, e não como um zoneamento por si só. As AEIUs podem trazer usos e atividades com regras específicas e que viriam a prevalecer sobre as zonas originais, com o objetivo de viabilizar intervenções de interesse municipal. Dos 11 tipos de AEIUs apresentadas, entretanto, apenas a AUE carece de uma seção específica explicativa, levantando mais dúvidas sobre o propósito desta classificação e sobre o formato de sua utilização. As AUEs aparecem ainda na legislação dentro da seção de Urbanização Social como uma área onde deve ser garantida, pelo Município, a produção de habitação para a população com renda na faixa de zero a dez salários mínimos, com preços acessíveis, a partir de medidas e incentivos para realização de loteamentos, condomínios ou vilas. Entretanto, também não está claro como seria a implantação dessas habitações nas AUEs.

Essas definições parecem contraditórias em alguns aspectos, ainda mais quando se observam as tabelas de Limites de Ocupação e de Adequação de Usos. Tais tabelas, que refletem o texto em normativas e índices, direcionam para a formação de uma área com densidade muito baixa. Nesse sentido, os índices da Tabela de Limite de Ocupação trazem uma taxa de ocupação máxima de 15%, com limite de dois pavimentos e coeficiente de aproveitamento máximo de 0,1, além de impedir o parcelamento e indicar uma densidade máxima de 15 habitantes por hectare. A Tabela de Adequação de Usos ainda proíbe vários tipos de comércio de pequeno porte, como loja de roupas, cosméticos, óticas, postos de gasolina, condomínio de salas comerciais e sede de unidades administrativas locais, entre outros. Frente à intenção de criação de novas centralidades e de promoção de mescla de funções, tais números e informações parecem impossibilitar tal processo de desenvolvimento urbano e seria necessária a elaboração de um projeto específico para cada uma dessas áreas que reverta esses parâmetros do zoneamento original do plano diretor.

Como visto na Imagem 1 abaixo, estão delimitadas dez AUEs na cidade de Florianópolis. É importante ressaltar que esse número considera a proximidade das manchas e suas características gerais e não o parcelamento do solo e sua propriedade. Estas áreas apresentam uma ocupação de baixa densidade, algumas inclusive próximas a áreas rurais, como as AUEs dos distritos de Ratones e do Pântano do Sul. Porém, em sua maioria são adjacentes ou próximas a regiões consolidadas na malha urbana e com uma densidade maior, seguindo o propósito das Macro Áreas de Transição. Percebe-se que elas representam grandes porções de área no território, espalhadas por toda a extensão da parte insular do município, estando presentes em 6 dos 12 distritos que o conformam, conforme visto nas imagens 1 e 2 a seguir.

Imagem 1 - Localização das AUEs em Florianópolis

Fonte: Elaboração própria a partir de dados da PMF, 2014.

Imagem 2 - Distritos que contém AUEs em Florianópolis

Fonte: Elaboração própria com base nos dados do IBGE 2010

Nota-se ainda, como visto na Tabela 1 abaixo, que várias AUEs englobam Áreas de Limitação Ambiental (ALA), que são um outro tipo de AEIU (Área Especial de Intervenção Urbanística) e se subdividem em: (1) presença de vegetação considerável; (2) presença de banhados; e, (3) áreas tombadas ambientalmente. No caso das áreas zoneadas como AUE, a indicação de banhados é o tipo de limitação à ocupação mais frequente. Muitas das áreas também possuem cursos d'água de grande e pequeno porte, que devem ter suas matas ciliares preservadas. Ainda, a área indicada no Distrito do Ribeirão da Ilha possui extensas áreas de manguezais e banhados, assim como no Distrito de Canasvieiras, onde as AUEs se sobrepõem em parte à Reserva de Carijós, uma Estação Ecológica localizada no noroeste da Ilha e coordenada pelo Instituto Chico Mendes para proteção dos manguezais e restingas da bacia do Rio Ratones e do Saco Grande. No caso do Distrito de Ratones, existe sobreposição de AUE com o maior rio do distrito, o Rio Ratones, que já vem sofrendo um intenso processo de assoreamento, e no Distrito do Pântano do Sul há a sobreposição com uma extensa área alagável. Esses exemplos mostram como a alta limitação de ocupação, tal qual previsto pelo PDMF e outras legislações de proteção ambiental, pode diminuir o potencial construtivo dos lotes, bem como tornar conflituoso o processo de implantação de uma nova centralidade.

Tabela 1: Caracterização das AUEs em Florianópolis

AUE	Área (ha)	Distrito	Tipo de ALA (Área de Limitação Ambiental)*	Cursos d'água de grande porte	Cursos d'água de pequeno porte	AEIS (Áreas Especiais de Interesse Social)
1	289,82	Canasvieiras	1	Sim	Sim	Não
2	39,41	Canasvieiras	1 e 2	Sim	Sim	Não
3	254,11	Santo Antônio	2	Sim	Sim	Não
4	528,69	Ratones	2	Sim	Sim	Não
5	40,98	Campeche	-	Não	Sim	Não
6	35,54	Campeche	-	Não	Sim	Não
7	109,14	Campeche	1 e 2	Não	Sim	Sim
8	88,83	Campeche	1	Não	Sim	Não
9	194,71	Ribeirão da ilha	1 e 2	Sim	Sim	Sim
10	312,83	Pântano do Sul	1 e 2	Sim	Sim	Não

*ALA 1 - Vegetação; ALA 2 - Banhado; ALA 3 - Área Tombada
Fonte: Elaboração própria a partir de dados da PMF, 2014.

Na Tabela 1 também é possível notar a indicação de Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS), que são áreas sobrepostas ao zoneamento geral da cidade para promover o incentivo à instalação de habitação de interesse social. Entretanto, apesar da legislação fazer menção à urbanização social como um dos enfoques que deve ser dado à AUE, apenas aquela localizada no Distrito do Ribeirão da Ilha possui uma AEIS em parte do seu perímetro, deixando as demais áreas com poucos instrumentos para que essa urbanização social ache meios de se consolidar[2]. Isso se faz importante visto que algumas AUEs estão sujeitas ao avanço do interesse imobiliário, em especial aquelas nos distritos de Ratones e do Ribeirão da Ilha, devido à sua proximidade com áreas alvo de projetos de empreendimentos de grande porte. É este o caso, por exemplo, do Condomínio Aeronáutico Costa Esmeralda em Ratones, que tem sua propaganda firmada na localização próxima ao bairro reconhecidamente de alta renda Jurerê Internacional, e do novo terminal do Aeroporto de Florianópolis no Ribeirão da Ilha, já em construção e que será melhor tratado no tópico seguinte.

Finalmente, é importante destacar que três distritos apontados na Tabela 1 (Canasvieiras, Ratones e Ribeirão da Ilha) são indicados também como áreas prioritárias para realização de Operações Urbanas Consorciadas (OUCs) pelo plano diretor. As OUCs são um tipo de instrumento que, como previsto pelo Estatuto da Cidade, visa trazer transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental a partir da implantação de grandes projetos urbanos que contam com a participação conjunta da sociedade civil, proprietários, agentes imobiliários e coordenação do Poder Público Municipal. No caso do plano diretor de Florianópolis, enquanto os estudos para o plano elaborados em 2013 associam as AUES com as OUCs, nas minutas produzidas durante o processo judicializado de

[2] Uma das AUEs do distrito do Campeche que aparece na tabela como tendo uma AEIS em seu território foi aqui desconsiderada devido à dimensão extremamente pequena da sobreposição, que tornaria improvável a instalação de qualquer empreendimento social.

reelaboração do plano diretor ocorrido entre 2016 e 2017[3], muitas das áreas que na lei de 2014 aparecem zoneadas como AUEs passam a ser consideradas como OUCs. Por fim, ainda que os mapas anexos aos planos indiquem o perímetro de quatro projetos, as OUCs previstas justamente para aqueles 3 distritos mencionados acima ainda não estão com seus territórios definidos. Ou seja, diante dessa associação recorrente entre os instrumentos e baseado em conversas com informantes, pode-se supor que as OUCs poderiam vir a ser instauradas nas AUEs, principalmente nos distritos prioritários identificados acima.

Apesar da maioria das AUEs previstas no plano diretor estarem próximas a áreas já urbanizadas, o fato de se caracterizarem ainda prioritariamente como áreas sem ocupação, muitas vezes com infraestrutura e rede viária insuficientes e/ou pouco desenvolvidas, torna duvidoso o processo de realização de uma OUC já que o instrumento funda-se no interesse imobiliário ou particular que possa oferecer os recursos necessários para as transformações estruturais. Em uma OUC, a compra de benefícios construtivos (como alterações de uso, potencial construtivo, regularização fundiária, entre outros) financia as obras públicas necessárias para completar o programa de ocupação e garante a sustentabilidade econômica do projeto. Enquanto muitos autores acusam as OUCs de serem operações imobiliárias (Maricato e Ferreira, 2002), fica claro que o instrumento somente funciona com a ação de proprietários e agentes imobiliários. A possibilidade de grandes e numerosas áreas virem a atrair esse interesse privado e serem alvo de uma crescente valorização torna nebulosa a relação entre as AUEs com o instrumento da OUC, e traz o questionamento da necessidade de tais áreas, bem como da capacidade do município de absorver e responder às suas diversas demandas. Por outro lado, naquelas áreas nas quais já existe o interesse do mercado imobiliário, como no caso do Distrito de Ratones e do Distrito do Ribeirão da Ilha, a implantação dessas OUCs pode vir a concentrar recursos e causar a expulsão de grupos mais vulneráveis, caso não sejam implantadas medidas que garantam a sua permanência no local.

O paralelo entre OUCs e AUEs, portanto, enfatiza a questão da necessidade de um "projeto amplo" para a definição do modelo de ocupação destas zonas. Justamente, os Grandes Projetos Urbanos, considerando o atual panorama de desenvolvimento urbano, têm recebido destaque enquanto maneira de pensar áreas de expansão e de reordenação urbana (Smolka e Lungo, 2002 e 2005). Em contraste com a tradição de planos diretores abrangente e de longo prazo, mas que não eram implementados e que geraram um crescimento insustentável voltado apenas para parte de seus habitantes, essa escala intermediária de atuação busca abordar os problemas, particularidades e oportunidades de um recorte territorial de maneira mais contextual e contando com a participação do sociedade civil. Entretanto, o próprio PDMF, como apontado anteriormente, torna duvidosa a maneira como este grande projeto poderia vir a se instaurar em uma AUE já que a sua curta definição, a inexistência de precedentes e exemplos a serem seguidos, aliado às dúvidas quanto aos benefícios e as contrapartidas esperadas dos proprietários para a obtenção de um objetivo coletivo maior, trazem o questionamento da suficiência de tal zoneamento para a obtenção

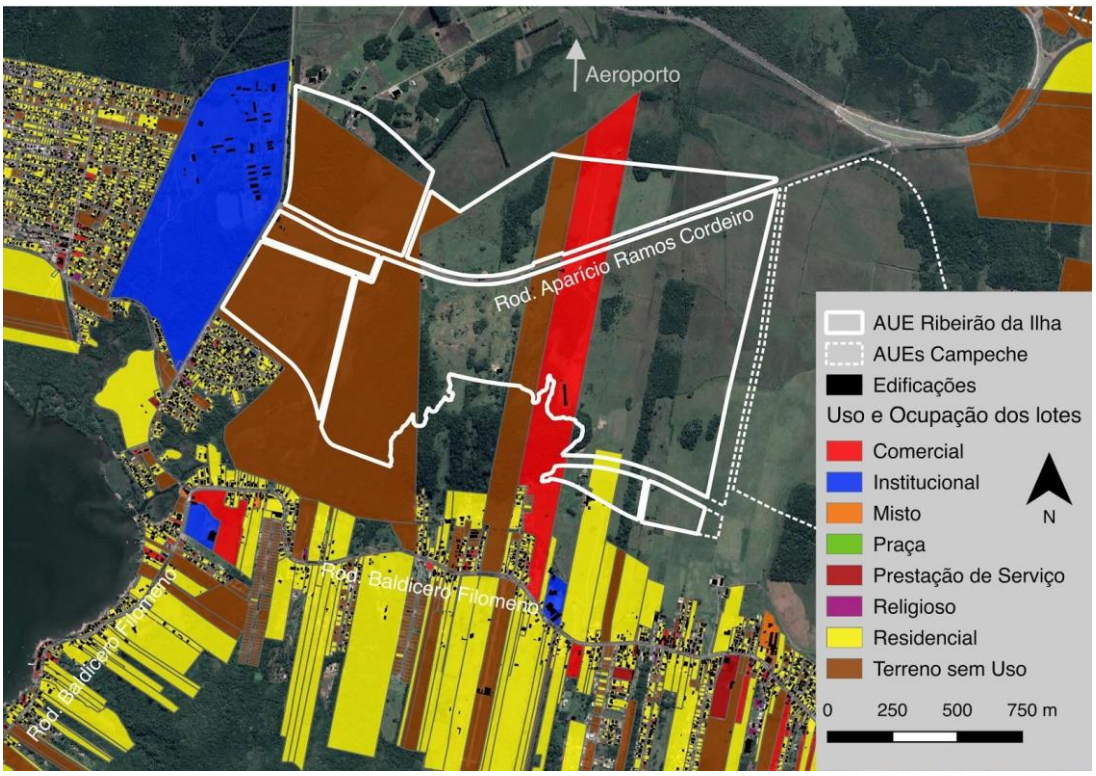
[3] Como mencionado anteriormente, no ano de 2016, após ganho de causa do Ministério Público Municipal no TRF-4, a Prefeitura de Florianópolis fica encarregada de realizar novas audiências públicas para rediscussão do Plano Diretor Participativo (PDP), processo que obteve como resultado algumas minutas de anteprojeto do PDP. Em agosto de 2017, ano tumultuado com discussões entre o MP e a Prefeitura, esta última tem seu recurso acatado pelo Supremo Tribunal de Justiça (STJ) revogando as decisões do TRF e da Justiça Federal, suspendendo o processo realizado até então e passando a vigorar sem restrições o PDP aprovado em 2014.

dos resultados a que almeja. É nesse sentido que pode ser realizada a análise da AUE prevista no Distrito do Ribeirão da Ilha, como se verá a seguir.

A AUE NO DISTRITO DO RIBEIRÃO DA ILHA: UMA ÁREA AINDA SEM DEFINIÇÃO CLARA DE PROJETO

As diversas porções da cidade zoneadas como AUEs, como exposto na seção anterior, mostram uma tentativa de descentralização e criação de novos núcleos de desenvolvimento urbano nos diversos distritos de Florianópolis. É importante destacar, portanto, que este tipo de zoneamento não foi direcionado para uma região específica, como ocorreu durante muitos anos com a concentração de investimentos no Distrito Sede e balneários do norte da ilha. Pelo contrários, as AUEs foram distribuídas para áreas que estiveram historicamente fora do foco principal de atuação do poder público. Esse é justamente o caso da região do sul da ilha, que vem apresentando um grande crescimento populacional e turístico nas últimas décadas. É neste contexto que se encontra a AUE do Distrito do Ribeirão da Ilha, que será utilizada como estudo de caso neste trabalho para analisar as características locais, bem como para apontar particularidades que mostram o conflito de interesses público e privados identificados também em outras AUEs previstas pelo PDMF de 2014.

Imagem 3 - Mapa AUE Ribeirão da Ilha e ocupação do seu entorno



Fonte: Elaboração própria a partir de dados da PMF, 2012 e 2014, fundo Google Satélite

Subdividida em 7 porções separadas pelo sistema viário atual e projetado, a AUE do Ribeirão da Ilha encontra-se logo na entrada do distrito, em sua porção nordeste, ocupando uma área total de 194,71 hectares. Como visto na imagem 3, a área limita-se com outra AUE, do Distrito do Campeche, formando assim uma grande mancha na cidade com este tipo de zoneamento às margens da Rodovia Aparício Ramos Cordeiro, uma das entradas para o sul da ilha. A AUE do Ribeirão conforma-se como uma área majoritariamente plana que possui limites com Áreas de Proteção com Uso Limitado de Planície (APL-P) e Encosta (APL-E), assim como Áreas de Preservação Permanente, devido a uma porção de maior declividade ao sul da AUE. Neste perímetro existem também algumas Áreas de Limitação Ambiental de vegetação e banhado, além de vários cursos d'água com matas ciliares preservadas, indicando assim a presença de diversos ecossistemas sensíveis. A proximidade da AUE com o Aquífero do Campeche traz à tona mais uma questão relacionada à preservação ambiental.

O Aquífero do Campeche é um dos mananciais que juntamente com a Lagoa do Peri é utilizado para o abastecimento da região leste e sul da cidade de Florianópolis, dentro do sistema de distribuição da concessionária responsável (CASAN - Companhia de Águas de Santa Catarina). Tendo um volume estimado de 105 bilhões de litros de água e cerca de 40 metros de profundidade, o aquífero é perfurado por 11 poços para a captação das águas subterrâneas. Por ser poroso e ter uma recarga proveniente exclusivamente de águas pluviais o mesmo torna-se *"*[...] *altamente vulnerável a ação de substâncias tóxicas, poluentes e contaminantes, carreadas para o lençol subterrâneo através do processo de infiltração das águas pluviais* [...]*"* (Borges, 1996, p.79). O fato de estar sob áreas com considerável densidade habitacional e construtiva faz com que o crescimento da urbanização no local deva ser monitorado e acompanhado de estudos de impacto ambiental, incluindo a previsão de um sistema de saneamento eficiente. A importância da área é tão marcante que, durante o processo de reelaboração do plano diretor ocorrida em 2016 após a sua judicialização, as minutas e mapas de zoneamento em discussão mostravam toda a área que hoje constitui a AUE zoneada como uma Área de Preservação de Uso Limitado de Planície, tendo baixas taxas de ocupação e impossibilidade de parcelamento.

Além dos aspectos ambientais dessa AUE, é importante destacar a relevância cultural do Ribeirão. O Distrito do Ribeirão da Ilha é um dos mais antigos de Florianópolis, tendo sua ocupação sido iniciada em 1756 com a vinda de casais açorianos para a Ilha de Santa Catarina. A Freguesia do Ribeirão, onde se localiza a igreja matriz da Paróquia de Nossa Senhora da Lapa do Ribeirão, tem o traçado urbano original do século XVIII preservado, conforme os moldes coloniais (Pereira, 1990). Além do patrimônio construído, outras atividades tradicionais realizadas no Distrito (como a pesca, construção de embarcações baleeiras, confecção de rendas de bilro, festas tradicionais, entre outras) fazem parte do rico patrimônio imaterial do Ribeirão e da cidade como um todo. Tendo um papel praticamente alheio à vida urbana durante séculos, com atividades ligadas à agricultura de pequeno porte e pesca, o distrito que não acompanhava o ritmo de crescimento da cidade passou a ter seu enfoque econômico voltado para o turismo e a gastronomia principalmente a partir das décadas de 1970 e 1980, quando passa então a sofrer alterações socioeconômicas e espaciais, tornando-se alvo do avanço do capital imobiliário (Nór, 2010). É neste período também que as conexões viárias com o centro da cidade começaram a ser consolidadas.

É importante destacar que a partir do núcleo central, próximo à antiga Freguesia, a ocupação se expandiu ao longo de uma única via onde se desenvolveram lotes com pequena

testada e grande comprimento, seguindo o parcelamento do solo colonial tão característico de Florianópolis, como mencionado anteriormente. Atualmente, esse traçado longitudinal e em "espinha de peixe" (Reis, 2002) faz com que existam problemas de mobilidade e conectividade, já que as vias convergem para uma única arterial. Esta última, a Rodovia Baldicero Filomeno (parcialmente localizada ao sul da AUE) se expandiu até o norte do distrito e se conformou durante muitos anos como a principal entrada para o mesmo. Já a rodovia que passa pelo meio da AUE (Rodovia Aparício Ramos Cordeiro) foi construída em período mais recente, passando por áreas ainda não ocupadas, cortando o final destes lotes estreitos e compridos e tendo, inclusive, grandes áreas com propriedades e/ou parcelamento do solo ainda não delimitado, podendo ser resquícios de terras comunais ou devolutas (Campos, 1991).

Com relação à ocupação atual da área indicada como AUE no Ribeirão, de acordo com o censo IBGE de 2010, a densidade da área é muito baixa, contrastando com o número de habitantes e domicílios do entorno mais ocupado. A delimitação da AUE não coincide com o limite dos lotes, que em sua maioria são terrenos sem uso permanente. As poucas construções existentes são de padrão simples, isoladas no lote e afastadas da via e entre si, cercadas por grande área verde. Os usos são em sua maioria rurais e outros não definidos especificamente, como alguns galpões, além de um dos terrenos ser utilizado como depósito de lixo. Em contraposição a esta baixa ocupação, o entorno da AUE possui ocupação e usos melhor definidos. São eles: dois grandes terrenos institucionais pertencentes à Universidade Federal de Santa Catarina (UFSC), um deles inclusive tendo parte englobada pela AUE; e, uma Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) com grande número de moradores. Próximo a AUE estão também áreas que sofreram e vem sofrendo uma densificação populacional. Entre essas, é importante destacar: (1) a Tapera, área de ZEIS que caracteriza-se também como um dos assentamentos subnormais do município (IBGE, 2010); (2) o Alto Ribeirão, bairro tradicional e alvo de uma recente valorização com o surgimento de loteamentos e condomínios de médio e alto padrão e, (3) o bairro Carianos, que teve seu desenvolvimento urbano incentivado com a vinda do Aeroporto Internacional Hercílio Luz em 1975 para a região. Estas áreas representam a principal fonte do crescimento populacional do distrito, que praticamente dobrou o número de residentes (crescimento de 93%) entre os anos de 1991 e 2010, de acordo com os censos do IBGE. Esse crescimento populacional no entorno da AUE traz à tona a questão da valorização que a região vêm sofrendo, com aumento do padrão das edificações, principalmente residenciais, e um aumento do poder aquisitivo de parcela dos moradores.

Outro importante fator que impulsiona a valorização da área é a construção do novo terminal do Aeroporto de Florianópolis, com abertura prevista para 2019, e as reformas viárias decorrentes do mesmo, que criarão um novo acesso tanto para o terminal, quanto para o sul da ilha, e pretendem funcionar como alternativa aos acessos atuais que já não suportam a quantidade de veículos. A criação do novo terminal, que será quatro vezes maior do que o atual e terá capacidade para 8 milhões de passageiros, é há muito esperada pelo poder público e pelos habitantes de um município que se promove nacional e internacionalmente na atividade turística e na propaganda dela decorrente. A proximidade do novo terminal do Aeroporto, do acesso ao mesmo e ao sul da ilha com a AUE do Ribeirão da Ilha mostra os interesses tanto público, quanto privados ao qual a região têm sido alvo, que se tornarão ainda mais evidentes com o término das obras e o grande fluxo de pessoas que será gerado pelas mesmas.

Imagens 4 e 5 - As tipologias que conformam o distrito e mostram os diferentes padrões de renda

Autoria: Isabella Magnanti

O novo padrão de vida vem se instaurando aos poucos, em bairros nos quais a maior parte da população continua tendo uma renda média-baixa; os comércios são de pequeno porte; e onde existe pouca oferta de espaços de cultura e lazer. Nesse sentido, deve-se alertar para o risco da valorização imobiliária frente à demanda por moradia das áreas de ZEIS, que conformam a comunidade da Tapera, já bastante densificada antes mesmo do desenvolvimento da AUE. Ou seja, existe o risco da gentrificação da área, embora o PDMF de 2014 indique também uma Área Especial de Interesse Social em parte da AUE, como apontado anteriormente, demonstrando que esta poderia vir a responder a esta demanda habitacional e social. Entretanto, como existem poucos parâmetros para o seu desenvolvimento, corre-se o risco da falta de representatividade da população local e de sua participação no futuro desenvolvimento da área.

Agregando-se a estes dados tem-se o fato de que, de acordo com o PDMF 2014, existe a previsão de uma operação urbana para o Distrito do Ribeirão da Ilha. Mesmo sem perímetro delimitado em mapa, como já mencionado na seção anterior, deve-se considerar a possibilidade de que a OUC se sobreponha à zona da AUE, trazendo assim a importância da atuação do poder privado e da valorização imobiliária para o desenvolvimento do projeto local. É importante relembrar que, atualmente, a Tabela de Limite de Ocupação do PDMF traz uma taxa de ocupação máxima de 15%, com limite de dois pavimentos e coeficiente de aproveitamento máximo de 0,1, além de impedir o parcelamento e indicar uma densidade máxima de 15 habitantes por hectare. A Tabela de Adequação de Usos ainda proíbe vários tipos de comércio de pequeno porte, - como loja de roupas, cosméticos, óticas, - postos de gasolina, condomínio de salas comerciais e sede de unidades administrativas locais, entre outros. Portanto, a elaboração da OUC com seu plano de ocupação pode reverter a atual situação de “congelamento” da área com a venda de benefícios construtivos para proprietários e agentes imobiliários. Surgem, então, algumas questões para o futuro da área: como aliar as questões sociais e coletivas neste grande projeto urbano, visto a diversidade de

agentes que o compõem, fazendo prevalecer o interesse coletivo? Como integrar a questão ambiental, tão forte e significante nas intenções da AUE, com uma crescente densificação e valorização da área?

A AUE, tal como apresentada pelo PDMF de 2014, não deixa claro como poderiam ser utilizadas ferramentas para atingir os objetivos a que se propõe e nem como seria o seu processo de desenvolvimento. A definição genérica de um "projeto amplo" não demonstra como se daria a participação da sociedade civil, do poder público, das instituições comunitárias e nem dá indicativos de quais seriam as contrapartidas exigidas dos proprietários e investidores imobiliários. Áreas complexas, porém com grande potencialidade, caracterizam os locais espalhados pela cidade zoneados como AUEs, a exemplo desta aqui apresentada. A AUE do Ribeirão da Ilha revela uma confluência de interesses e possibilidades, conformando um nó que, a depender das atitudes e do planejamento realizado, pode vir a se transformar em uma nova centralidade, uma nova área de desenvolvimento sustentável para a cidade, de maneira humanizada e inclusiva. No entanto, a falta de parâmetros hoje existente e as poucas oportunidades de intervenção configuram hoje as AUEs como áreas congeladas, à espera de definições e projetos que dêem conta de sua complexidade e tragam benefícios para a comunidade como um todo.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

As Áreas de Urbanização Especial, como apresentadas na Lei 482 de 2014, o plano diretor vigente em Florianópolis, mostram-se uma importante oportunidade para balancear o desenvolvimento urbano local. Em primeiro lugar, destacam-se as extensas áreas ainda não ocupadas na cidade, seja devido à presença de porções do território que devem ser protegidas ambientalmente, seja devido a um histórico de planejamento que priorizou outras partes da cidade. Nesse sentido, as AUEs podem realizar um projeto que inclua a preservação de zonas ambientalmente sensíveis e realize a sua transição para a cidade consolidada. Segundo, a forma como se deu o desenvolvimento de Florianópolis tornou a mesma dependente da oferta de serviços e equipamentos que se concentraram no Distrito Sede e em sua parte insular, causando inúmeros problemas de mobilidade e distanciando os vários núcleos populacionais tradicionais no processo de formação da cidade de seu potencial como polarizador e concentrador da vida urbana. Essa dependência torna-se ainda mais marcante com o processo de segregação socioespacial vivido nas últimas décadas e o crescimento de comunidades informais com condições precárias de habitabilidade. Portanto, a indicação de novas centralidades que consideram a riqueza ambiental e incluem a urbanização social foi um grande salto obtido no PDMF de 2014, apesar de seu conturbado processo de realização.

Por outro lado, a maneira pela qual os benefícios sociais e ambientais pretendidos com as AUEs serão obtidos não é delineada de forma clara pelo texto do plano. Definições amplas e conflitos de categorização, além de índices pouco compatíveis com as intenções, marcam a legislação hoje vigente para essas zonas. Sendo assim, o panorama atual expõe as dez AUEs indicadas na cidade em um estado de espera, não tendo sofrido nenhuma transformação considerável desde a primeira aprovação do plano em lei, em janeiro de 2014. O zoneamento por si só, tal qual apresentado na lei, não foi capaz de gerar os resultados e intenções esperadas, apontando para a necessidade de desenvolvimento de projetos específicos para as AUEs. Nesse sentido, ao longo deste trabalho foi levantada também a

possibilidade da implementação de operações urbanas nessas áreas. Entretanto, a complexidade da aplicação do instrumento, a necessidade de mecanismos de atração do mercado imobiliário e proprietários para adesão ao projeto em áreas ainda não ocupadas e os resultados excludentes apresentados em experiências prévias com operações urbanas em outros municípios brasileiros geram dúvidas sobre a sua aplicação nas AUEs locais. Ainda, o mecanismo de uma OUC exige uma grande capacidade administrativa, de negociação e de realização por parte do município, característica que a cidade Florianópolis não demonstrou ao longo do desenvolvimento do seu último plano diretor, como demonstrado ao longo deste trabalho.

As AUEs de Florianópolis, portanto, estão inseridas em um contexto de rediscussão da política urbana brasileira. Os planos diretores pós-Estatuto da Cidade demonstram um rico debate sobre as nossas cidades e o aprendizado sobre instrumentos mais sensíveis à realidade local e que conjugam interesses público e privados. A sua capacidade de implementação, entretanto, ainda parece muito aquém do desejado. O longo e conflituoso processo de elaboração do PDMF de 2014 demonstra problemas no cumprimento dos princípios do planejamento e gestão democrática das cidades. Vigente por decisão judicial, o texto da lei aprovada expõe essas dificuldades com partes contraditórias, instrumentos pouco definidos e seções simplesmente inexistentes. Este é justamente o caso das AUEs. Com uma definição que aborda aspectos ambientais, sociais e de balanceamento do desenvolvimento polinucleado da cidade, existe pouca clareza sobre o seu funcionamento. Enquanto o zoneamento funciona como uma trava limitando usos e ocupação, essas áreas permanecem congeladas e à espera de um projeto específico a ser desenvolvido no futuro. Entretanto, Florianópolis continua crescendo e, com o seu território cada vez mais disputado para ocupação, a pressão sobre tais áreas torna-se cada vez mais significativa. Portanto, mesmo com a aprovação de novos planos pós-Estatuto da Cidade, para que seus princípios não recaiam na mesma trajetória que seus predecessores, tornando-se documentos nas estantes de bibliotecas e sendo implementados somente no que interessa às elites políticas e econômicas, é necessário fortalecer os processos participativos e seus instrumentos, com uma melhor definição dos benefícios e contrapartidas esperadas dos agentes envolvidos na política urbana local.

REFERÊNCIAS

BASSUL, José Roberto. Reforma urbana e Estatuto da Cidade. *EURE*, v. 28, n. 84, 133-144, 2002.

BÓRGES, Sérgio Freitas. *Características hidroquímicas do aquífero freático do Balneário Campeche, ilha de Santa Catarina-SC*. Dissertação (Mestrado em Geografia). Centro de Filosofia e Ciências Humanas, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 1996.

CAMPOS, Nazareno José de. *Terras comunais na Ilha de Santa Catarina.* Florianópolis: Editora da UFSC/ Fundação Catarinense de Cultura Edições, 1991.

INSTITUTO DE PLANEJAMENTO URBANO DE FLORIANÓPOLIS. *Formação Natural*. Florianópolis, p.32. Disponível em: <https://parquemunicipalmacicodacosteira.files.wordpress.com/2010/05/atlas_ipuf.pdf>. Acesso em: 01 novembro de 2018.

LUNGO, Mario; SMOLKA, Martin. Macroproyectos urbanos: desafíos para las ciudades latinoamericanas. *Land Line Newsletter*, Lincoln Institute, v. 14, n. 4, 2002.

_____. Land value and large urban projects: the Latin American experience. *Land Line Newsletter*, Lincoln Institute, v. 17, n. 1, 2005.

GONÇALVES, A.; CHAVES, L.; SIQUEIRA, M. *O vai e vem do planejamento urbano: O processo de revisão do Plano Diretor de Florianópolis e a participação popular*. IX Congresso brasileiro de direito urbanístico. Florianópolis, 2017.

MARICATO, Ermínia. As ideias fora do lugar e o lugar fora das idéias: planejamento urbano no Brasil. In: Arantes, Otília; Vainer, Carlos; Maricato, Ermínia, orgs. *A cidade do pensamento único: desmanchando consensos*. Petrópolis: Vozes, 121-192, 2000

NÓR, Soraya. *Paisagem e lugar como referências culturais: Ribeirão da Ilha - Florianópolis*. Tese (Doutorado em Geografia). Centro de Filosofia e Ciências Humanas, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2010.

PAIVA, E.; RIBEIRO, D.; GRAEFF, E. *Florianópolis: Plano Diretor*. Porto Alegre: Imprensa Oficial do Estado do Rio Grande do Sul, 1952.

PELUSO JÚNIOR, Victor A. *Aspectos geográficos de Santa Catarina*. Florianópolis: Fundação Catarinense de Cultura Edições/Editora da UFSC, 1991.

PEREIRA, Elson. *A importação de conceitos modernistas no planejamento urbano de Florianópolis*. In: VI Seminário de História da Cidade e do Urbanismo, 2000, Natal. Anais do VI Seminário de História da Cidade e do Urbanismo, 2000.

PEREIRA, Nereu do Vale; PEREIRA, Francisco do Vale; NETO, Waldemar Joaquim da Silva. *Ribeirão da Ilha - Vida e Retratos: Um distrito em destaque*. Florianópolis: Fundação Franklin Cascaes, 1990.

PMF - Prefeitura Municipal de Florianópolis. *Lei Complementar n. 482, de 17 de janeiro 2014*. Disponível em:<http://planodiretorflorianopolis.webflow.io/>. Acesso em 12 de novembro de 2014.

REIS, Almir Francisco. *Permanências e transformações no espaço costeiro: formas e processos de crescimento turístico na Ilha de Santa Catarina*. Tese (Doutorado em Estruturas Ambientais Urbanas) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2002.

RIZZO, Paulo Marcos Borges. *Do urbanismo ao planejamento urbano: utopia e ideologia: caso de Florianópolis, 1950 a 1990*. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Centro de Filosofia e Ciências Humanas, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 1993.

RIZZO, Paulo Marcos Borges. *O planejamento urbano no contexto da globalização: caso do Plano Diretor do Campeche em Florianópolis-SC*. Tese (Doutorado em Geografia) – Centro de Filosofia e Ciências Humanas, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2013.

SABOYA, Renato. *PD Florianópolis: crônica de uma morte anunciada*. Disponível em: <http://urbanidades.arq.br/2010/04/pd-florianopolis-cronica-de-uma-morte-anunciada/>. Acessado em: 25/10/2018.

SUGAI, Maria Inês. *As intervenções viárias e as transformações do espaço urbano: a via de contorno norte-ilha*. Dissertação (mestrado). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo – USP, São Paulo, 1994.

SANTOS Jr., Orlando; MONTANDON, Daniel (Orgs.). *Planos diretores municipais pós Estatuto da Cidade: balanço crítico e perspectivas*. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2011.

VEIGA, Eliane Veras da. *Florianópolis: memória urbana*. Florianópolis: Editora da UFSC/Fundação Catarinense de Cultura Edições, 1993.

VILLAÇA, Flávio. Uma contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil. In: Deák, Csaba; Schiffer, Sueli Ramos (Orgs). *O processo de urbanização no Brasil*. São Paulo: Edusp, 2004.